

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל
שם ישוב : בית לחם הגלילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' - מק/יז/ 2293 / 09
שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 המאושרת - בית לחם הגלילית.
תוכנית ביסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 462 א(א)
שינוי בקווי בניין הקבוע בתוכנית צדדי צפוני מ- 4.0 מטר ל 1.26 מטר
וקדמי מזרחי מ- 5.0 מטר ל 4.60 מטר.
(דירה מס' 2 בלבד) לגיטימציה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב : בית לחם הגלילית

גוש 11377 חלקי חלקות 85,64.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 2.04 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
נצרת עילית טל: 04-6558211
פקס: 04-6560521

יזם התוכנית: ויטניה רוגוגינסקי
טלפון: 04-9831497.

מגיש התוכנית: ויטניה רוגוגינסקי
טלפון: 04-9831497.

עורך התוכנית: האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב
משרד לאדריכלות והנדסת בניין
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496 נצרת.
Email: lupe@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 המאושרת - בית לחם הגלילית.
לגבי קווי בניין צדדי (צפוני) וקדמי (מזרחי) בלבד בכל הנוגע למגרש 64 דירה מס' 2
(לגיטימציה) בהתאם לתשריט. תוכנית זו תחיה כפופה לתוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 לגבי
הוראותיה ומגבלותיה במידה ותהיה סתירה בין הוראות ותוכנית זו לכל תוכנית אחרת
תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1,250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך תכנת התוכנית:

תאריך	
18.06.01	הכנה
13.09.01	עדכון 1
03.05.02	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- 1.9.1 גבול התוכנית..... קו כחול עבה רצוף.
 1.9.2 גבול תכנית מפורטת מסי' א/ 2293 תמאשרת..... קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
 1.9.3 גביל גוש רשום..... קו מתומן בשחור לסירוגין.
 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה..... קו דק ירוק עם מספר ברוך עיגול מותחם בירוק.
 1.9.5 קו בנין..... קו דק מקוטע באדום.
 1.9.6 איזור מגורים "א"..... שטח צבוע כתום.
 1.9.7 דרך קיימת ומאשרת..... מוגדרת בשם בתשריט (בצבע חום).
 1.9.8 תרשים מבנה קיים..... צורה חנדסית בסגול.
 1.9.9 מספר חדרך..... מספר ברבע עליון של עיגול.
 1.9.10 מרווחים קדמיים מינימליים..... מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.
 1.9.11 רוחב דרך..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח איזור מגורים "א" דרך סה"כ שטח התוכנית
אחוז מסה' כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
75.39%	1.538	75.39%	1.538	
24.61%	0.502	24.61%	0.502	
100%	2.040	100%	2.040	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

שינוי בקו בניין קדמי וצדדי במרגש 64, בבית לחם הגלילית ללא שינוי זכויות הבניה הקיימות בתכנית מאושרת מס' ג/ 2293, התכנית מתייחסת למבנה מס' 2 עפ"י התשריט. התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י טעף 62 א(א)4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת הוראות בניה לגבי קו בניין צדדי (צפוני) וקדמי (מזרחי) בהתאם למצב הקיים בתשריט לגבי דירה מס' 2 בלבד.
 ב. כל תוספת (למעט קומה נוספת) למבנה מספר 2 יהיו עפ"י קווי הבנין בתכנית ג/ 2293 השנוי מתייחס ללגיטימציה למבנה הקיים בלבד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
אזור מגורים "א"	1538	2 יח' דוור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשוכו שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 המאושרת - בית לחם הגלילית.

הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בניה בכפוף לתוכנית מפורטת ג/ 2293 המאושרת למעט מרווחי בנין צדדי (צפוני) וקדמי (מזרחי).

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתרים תשנ"ב 1992**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מצב קיים			מצב מוצע		
		קדמי	צדדי	אחורי	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין
אזור מגורים "א"	1538	5.00 מ'	4.00 מ'	5.00 מ'	קדמי מזרחי	צפוני	דרומי
					9.6 לפי התשריט	1.26 מ'	4.00 מ'
							5.00 מ'

יתר זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 2293 בית לחם הגלילית.

3.3 חוראות נוספות:**א. תשתיות:****1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מי בלו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת תת חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיוור הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. חוראות כלליות:-**1. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר בקווי בניין צדדי ואחורי לפי קו הבניין הקיים כפי שהוגדר בתשריט המצורף.

3. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לחוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה חשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחה. מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. עתיקות :

לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א לחוק העתיקות תשל"ח.

6. חוראות חג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה לשטח התכנית אלא אם כן, כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

הוצאות התכנית :

הוצאות התכנית וביצועה על היזם.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע :

יזם התוכנית :

עורך התוכנית :

אין לנו התנגדות עקרונית להגדרת גבולות שטח חריג יתואמת עם דרישות התכנון הבסיסיות. החלטתנו נשענת על הצגת התוכנית ופירוט כל המידע ליוזם החנייה או יזמי בעל הקרקע בשיטת חתימת כל יזמי החנייה השטח הנוכחי אינו חייב להיות חשמי"ג ואין התנגדותנו נגדה בניחים הסכמים כל עוד יזמי החנייה יגישו את כל המידע הנדרש לפי חוק התכנון והבניה.

ביום לחום הגלילות מושב עובדים להגאטמונים שיתומית פילוסופיה
73

החרי"ד 15545
מינהל מקרקעי ישראל
15545

י"א/י"ג, י"א/י"ג

י"א/י"ג, י"א/י"ג

אורנית זעיראני
משרד לתכנון ואדריכלות
מ"ט' ד' ש"ו
מחלקת תכנון - טלפון 5222
רח' השלום דים 44 טל 5222
ק. טבעון

חוק התכנון והבניה (החלטה"ה) 1965
 תועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "יזרעאלים"
 חועדה דנה בבקשה מס' 2383 / 2002 מיום 9.4.02
 בשיבתה מס' 2383
 וחחליטה להמקיד (לאשר) אתכנית
 אדרי דרי מיכל סופר
 מתנדסת אדריכלית
 יוחי בנין
 יורד תועדה

חוק התכנון והבניה (החלטה"ה) 1965
 תועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "יזרעאלים"
 חועדה דנה בבקשה מס' 3040 / 2002 מיום 25.6.02
 בשיבתה מס' 3040
 וחחליטה להמקיד (לאשר) אתכנית
 אדרי דרי מיכל סופר
 מתנדסת אדריכלית
 יוחי בנין
 יורד תועדה